

Informações Essenciais - Oferta Primária de CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a Fatores de Risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez.
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento.
	<input checked="" type="checkbox"/> operação estruturada.
	<input checked="" type="checkbox"/> prejuízos decorrentes de erros operacionais.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	<p>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da Oferta.</p> <p>Há restrições à revenda dos CRI.</p>

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI.	Capa do Prospecto
a.1) Emissão e série	145ª (centésima quadragésima quinta) emissão, 1ª série.	Capa do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	Capa do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRPVSCCRI9B7 <input type="checkbox"/> N/A.	Capa do Prospecto
b.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> B3 / <input checked="" type="checkbox"/> CETIP21 / <input type="checkbox"/> Não será negociado em mercado organizado.	Capa do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - lote base	Até 39.000 (trinta e nove mil) CRI 1ª Série.	Capa do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	<p>O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário dos CRI, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive) (“<u>Atualização Monetária</u>”). A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,00% (onze por cento).</p>	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
b.6) Montante ofertado (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais).	Capa do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não.	Capa do Prospecto
b.8) Lote adicional	Não.	Capa do Prospecto
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Capa do Prospecto
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta?	<p>Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão parcialmente utilizados pela Emissora, por conta e ordem das Devedoras, para pagamento das Despesas Iniciais e constituição dos Fundos de Recursos, bem como para pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais.</p> <p>Os recursos recebidos pelas Devedoras em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pelas Devedoras, para arcar com os gastos, custos e as despesas futuras, de natureza imobiliária, diretamente atinentes às respectivas obras do respectivo Empreendimento, conforme cronograma indicativo previsto Anexo VII do Termo de Securitização.</p>	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre os Emissores das Notas Comerciais		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 10.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. , na qualidade de devedora responsável por 40,73% (quarenta inteiros e setenta e três centésimos por cento) do lastro, CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e na qualidade de devedora responsável por 59,27% (cinquenta e nove inteiros e vinte e sete centésimos por cento) do lastro. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas das Devedoras estão disponíveis para consulta no Prospecto.	Seção 12 do Prospecto
Existência de crédito não performado	Não.	-

3. Detalhes Relevantes sobre os Emissores das Notas Comerciais		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Informações estatísticas sobre inadimplementos	A Emissora e o Coordenador Líder não tem conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários correspondentes aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à Emissão.	Seção 10.6 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos das Devedoras	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. As Devedoras estão expostas a riscos associados à incorporação imobiliária.	Maior	Maior
2. Os negócios das Devedoras, os resultados de suas operações, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.	Maior	Maior
3. O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa das Devedoras.	Maior	Maior
4. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional das Devedoras.	Maior	Maior
5. Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades das Devedoras, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.	Maior	Maior

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000 (mil reais).	Seção 2 do Prospecto
Vencimento/Prazo	Os CRI 1ª Série possuem prazo de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão dos CRI 1ª Série, qual seja 24 de abril de 2026, vencendo-se, portanto, em 22 de abril de 2031.	Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário dos CRI, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive) (“ <u>Atualização Monetária</u> ”). A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,00% (onze por cento).	Seção 2.6 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Amortização/Juros	Ressalvados os Eventos de Vencimento Antecipado e o Resgate Antecipado dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, nas datas indicadas no <u>Anexo II</u> ao Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto
Duration	Os CRI 1ª Série terão <i>duration</i> equivalente a aproximadamente 3,909 anos, calculado a partir de 22 de abril de 2026.	Seção 2.6 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Na ocorrência de (i) verificação do efetivo vencimento antecipado das Notas Comerciais quando da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; ou (ii) do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais.	Seção 10 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	N/A.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Nas hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos nos Termos de Emissão, e, conseqüentemente, de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.	Seção 10 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da Oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Não foi contratado formador de mercado.	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias		
<u>Cessão Fiduciária – SPE Diamond</u>	Cessão fiduciária, sob condição suspensiva, de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da SPE Diamond, oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas do Empreendimento Diamond, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a SPE Diamond e os adquirentes, constituída pela SPE Diamond em favor da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Notas Comerciais – SPE Diamond.	Seção 10 do Prospecto
<u>Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond</u>	Alienação fiduciária, sob condição suspensiva, do imóvel objeto da matrícula nº 3.862 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, e, posteriormente, das Unidades Autônomas do Empreendimento Diamond a ser constituída pela SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Notas Comerciais – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – SPE Diamond.	Seção 10 do Prospecto
<u>Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Diamond</u>	Alienação fiduciária, sob condição suspensiva, de 100% (cem por cento) das quotas sociais da SPE Diamond a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond.	Seção 10 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
<u>Cessão Fiduciária – SPE Trinity</u>	Cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da SPE Trinity, oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas do Empreendimento Trinity, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a SPE Trinity e os adquirentes, constituída pela SPE Trinity e a Fiduciária, para assegurar o cumprimento das Notas Comerciais – SPE Trinity.	Seção 10 do Prospecto
<u>Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity</u>	Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas sociais da SPE Trinity, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da SPE Trinity, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity.	Seção 10 do Prospecto
<u>Alienação Fiduciária de Imóvel – SPE Trinity</u>	Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, e, posteriormente, as Unidades Autônomas do Empreendimento Trinity, a ser constituída pela SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, em favor da Emissora, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Notas Comerciais – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – SPE Trinity.	Seção 10 do Prospecto
<u>Aval</u>	Os Avalistas respondem, de maneira irrevogável e irretroatável, como devedores solidários e principais pagadores pelo cumprimento, individual das Obrigações Garantidas, até a sua plena liquidação, observado os procedimentos previstos nos Termos de Emissão.	Seção 10 do Prospecto
Classificação de Risco		
Agência de Classificação de Risco	N/A.	N/A
Classificação de Risco	N/A.	N/A

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da Oferta?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2.4 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, será de 01 (um) CRI, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.	Seção 8.8 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Como participar da Oferta?	Os CRI serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3.	Seção 5.1 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Não haverá rateio.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A.	N/A
O ofertante pode desistir da Oferta?	Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF, exceto para pessoas físicas e investidores pessoas físicas residentes no exterior.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Emissora: https://www.provinciasecuritizadora.com.br (neste <i>website</i>, acessar “Emissões”, “CRI” e, no campo de busca, digitar o código “BRPVSCCRI9B7”, clicar em “Detalhes” e na aba “Arquivos”, selecionar o respectivo documento e/ou relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável)</p> <p>Coordenador Líder:</p> <p>https://oslodtvm.com/distribuicao/ (neste <i>website</i>, pesquisar o número da emissão e/ou a securitizadora, localizar a presente Oferta e clicar em “Documentos”)</p> <p>CVM:</p> <p>http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Companhia Provincia de Securitização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRPVSCCRI9B7”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso documento).</p>	
Quem são os coordenadores da Oferta?	OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	A Oferta será realizada pelo Coordenador Líder. O Coordenador Líder da Oferta poderá convidar outras instituições devidamente autorizadas para distribuição de valores mobiliários.	Seção 2 do Prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores Esforços. <input type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 8.4 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Calendário		
Qual o período de distribuição?	Início: 04 de maio de 2026. Fim: Até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	N/A.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da Oferta?	15 de maio de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	N/A.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto nos §10º e 11º do artigo 33 da Resolução CVM 60.	Seção 2.4 do Prospecto

